



UNIVERSIDAD DEL SALVADOR

Martillero y Corredor Universitario

---

# **TRABAJO INTEGRADOR FINAL**



**AUTOR: Federico Eduardo Ciarrochi.**

USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

**CÁTEDRA: Mgt. Hilda Rosa Rodríguez.**



**TEMA:                   TEORÍA Y PRÁCTICA DE LA TASACIÓN DE  
                              INMUEBLES URBANOS.**

**TÍTULO:**

**Tasación de inmuebles y confección de informes de tasación de  
Propiedad Horizontal aplicando el método comparativo**

**AUTOR:           Federico Eduardo Ciarrochi.**

UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

**DOCENTE A CARGO DE LA ASIGNATURA: Mgt. Hilda Rosa Rodríguez.**

**FECHA DE PRESENTACIÓN:       14/08/2017.**



## **PRÓLOGO**

La tesina consta de cuatro capítulos distribuidos ordenadamente. Cada capítulo, ha sido desarrollado teniendo en cuenta todos los conceptos fundamentales que hacen de la tasación, una práctica profesional.

El tratamiento dado a cada uno de los temas considerados, permite en primer lugar ubicarse en el centro de la cuestión planteada, para ir luego profundizando hasta alcanzar el nivel de comprensión adecuado.

Asimismo, todo aquel interesado en conocer las nociones básicas de la tasación tomado de un modo profesional, encontrará una guía fundamental, teórica y práctica, basada en el buen desempeño del profesional idóneo.

La tasación de inmuebles de propiedad horizontal, es de vital importancia, ya que se trata de una valuación muy especial por sus características.

El profesional inmobiliario o el estudiante de Martillero Público y Corredor, encontrarán en los capítulos, cómo llevar a cabo la confección de informes en la esfera comercial y pericial. Ambos informes son los más buscados, ya que en su mayoría se los presentan como meros esquemas, muy escuetos, que dejan dudas para su confección al tasador profesional.

Por eso, este trabajo científico, es un compendio que ha reunido todos los elementos dispersos en materia valuatoria, en referencia a la tasación de inmuebles de propiedad horizontal. Por tal motivo, facilitará enormemente la tarea del profesional tasador y la del estudiante en cualquiera de los grados en que se encuentre.



## **INTRODUCCIÓN**

La presente tesina, constituye un aporte al tratamiento de la tasación de inmuebles de propiedad horizontal, está ordenado con un criterio didáctico que permite un recorrido que facilita el acceso y la comprensión de los asuntos planteados.

Se desarrollaran teorías de absoluta actualidad que permiten al lector tener diversas miradas y respuestas a los problemas que se pueden plantear en el estudio o en el ejercicio de la profesión.

Incluye conceptos fundamentales como: Martillero Público y Corredor; Tasación y Valoración; Tasación de Inmuebles; Oferta de Inmuebles; Demanda de Inmuebles; Valor de Mercado; Precio y Valor; Finalidades de Valuación; Criterios de Valuación; Método Comparativo; Coeficientes de Homogeneización; Depreciación; Perito Tasador; Estructura de un Escrito Judicial y Comunicación del Valor de Mercado.

Asimismo, se confeccionarán 2 (dos) modelos de informes de tasación con finalidad comercial y judicial, siendo éste último uno de los informes más buscados por el Martillero Público y Corredor, ya que en la actualidad existe poca información para el tasador idóneo.

La finalidad de este trabajo, será disponer de un material de referencia para los alumnos de la carrera de Martillero Público y Corredor, profesionales y colegas que podrán utilizarlo en la esfera académica y en la práctica profesional.

Se debe mencionar a la profesional Mgt. Hilda Rosa Rodríguez, que ha aportado sus conocimientos, experiencia y colaborado en la corrección de la presente tesina.



---

## INDICE

<b>PRÓLOGO.....</b>	<b>3</b>
---------------------	----------

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
--------------------------	----------

<b>CAPÍTULO UNO.....</b>	
--------------------------	--

### GENERALIDADES Y CONCEPTOS

1.1 Martilleros Públicos y Corredores	7
1.2 El Corredor Inmobiliario	7
1.3 El Martillero Público	8
1.4 Tasación y Valoración	9
1.5 Tasación de Inmuebles	10
1.6 Oferta de Inmuebles	11
1.7 Demanda de Inmuebles	12
1.8 Valor de Mercado	13

<b>CAPÍTULO DOS.....</b>	
--------------------------	--

### LA TASACIÓN

2.1 Diferencias entre precio y valor	14
2.2 Finalidades de Valuación	14
2.3 Criterios de Valuación	16
2.4 Método de Tasación de Inmuebles - Método Comparativo	18



---

2.5 Depreciación	22
------------------	----

### **CAPÍTULO TRES.....**

#### **PERICIA JUDICIAL**

3.1 Perito Tasador	25
3.2 La Estructura del Desarrollo de un Escrito Judicial	26
3.3 Informe Pericial	26

### **CAPÍTULO CUATRO.....**

#### **COMUNICACIÓN DEL VALOR DE MERCADO**

4.1 Informe de Tasación Comercial	47
-----------------------------------	----

### **CONCLUSIONES.....**

### **APÉNDICE.....**

#### **ANEXOS**

I Tabla de Ross-Heidecke	68
II Edad y Estado de los 7 (siete) departamentos	71
III Planilla de Valores Venales (en blanco)	75

### **BIBLIOGRAFÍA.....**



## **CAPÍTULO UNO**

### **GENERALIDADES Y CONCEPTOS**

#### **1.1 Martilleros Públicos y Corredores**

Hasta la Ley Nacional 25.028 promulgada el 1/12/99, la actividad y matrícula de Martilleros Públicos y Corredores estaba normada por el Decreto-ley 20.266 y la Ley Nacional 23.282/89, que quedaron derogados por aquella.

Para obtener las matrículas de Martillero Público y Corredor hasta 1999 era necesario aprobar un examen de idoneidad profesional ante un Tribunal de Alzada de la República con competencia comercial, ya sea federal, nacional o provincial.

Aprobado el examen de idoneidad, la matrícula se gestionaba en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ante la I.G.J (Inspección General de Justicia) y en la provincia de Buenos Aires ante los Colegios de Martilleros de cada jurisdicción.

Actualmente, la nueva norma legal exige la formación universitaria para ser Martillero Público y Corredor.

A continuación, definiremos a cada uno de ellos.

#### **1.2 El Corredor Inmobiliario**

Es el agente auxiliar de comercio cuya función específica de mayor importancia es la de unir la oferta y la demanda; vincular a quien produce con quien consume, a quien dispone con quien necesita. Debe además operar como intermediario de ambas partes.

El corredor, es un mandatario por excelencia, cuyo mandato termina al concretarse la operación en la que intervenga.

Es de importancia conocer íntegramente el producto que ofrece, sus cualidades y posibilidades de uso.

En síntesis, el corredor será el encargado de acercar la oferta y la demanda, en un mercado libre y competitivo, en el que vendedores y compradores ofrezcan y ad-



quieran sin presiones ni engaños, de lo contrario no sería un mercado transparente.

Debe operar con independencia de intereses personales o de beneficios adicionales para sí o para cualquiera de las partes, es decir, que actuará con igual disposición para el vendedor y comprador y sin más interés personal que la legítima remuneración que tenga derecho.

Como trabajaremos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, acudiremos a la definición de Corredor inmobiliario según C.U.C.I.C.B.A.

Artículo 2° de la ley 2.340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires.

*“El Corredor inmobiliario es toda persona que en forma normal, habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización”.*

### **1.3 El Martillero Público**

El martillero es el agente auxiliar de comercio, efectúa ventas en remates privados de cualquier clase de bienes a viva voz y al mejor postor. También se lo reconoce como agente auxiliar de la justicia cuando realiza remates públicos como delegado del juez.

Su obligación es mantener el acto de remate, recibiendo las ofertas de precio, y a posteriori mediante un golpe de martillo adjudica las cosas perfeccionando la venta.

El aumento sucesivo de ofertas en un remate se llama puja y corresponde a la disputa que se produce entre el público asistente, con el fin de resultar adjudicatario del bien rematado.